Opłata pocztowa uiszczona ryczałtem.

Rok XI. Kraków, luty 1939. Nr 1 - 2.

INFORMATOR

Organ Towarzystwa Właścicieli Realności Wielkiego Krakowa

Adres Redakcji i Admin.: KRAKÓW, UL. MIKOŁAJSKA 8. TELEFON 146-78.

Członkowie Towarzystwa Właścicieli Realności Wielkiego Krakowa otrzymują »Informator« bezpłatnie.

Podatki a komorne

Mimo radykalnie zmienionych w porównaniu do czasów przedwojennych stosunków gospodarczych, pokutuje jeszcze wiele poglądów anachronicznych. Należy do nich mniemanie o dochodowości starych domów.

Przypuszcza się, że komorne jeżeli nie w całości, to w lwiej części stanowi dochód właściciela. Wyłączywszy nowe domy, które w okresie zwolnienia podatkowego ponoszą tylko opłaty samorządowe od adiacentów (na urządzenie ulicy) oraz będą płacić nowo wprowadzony **podatek drogowy**, zanalizujemy obciążenie fiskalne starych domów na rzecz państwa i samorządu.

Obciążenie podatkowe starych domów (przeliczone w stosunku do rocznego komornego brutto) wynoszą:

Państwowy podatek od nieruch.	12%
Kom. dod. do tego podatku	od 2,1 do 7%
Opłata na Fundusz Pracy	0.5%
Podatek dochodowy	od 1 do 5,5% i wyżej
Razem komorn. brutto	od 15,6 do 25%.

Domy, których przychód nie przekracza 1.000 zł. brutto rocznie, są wolne od podatku dochodowego i płacą zamiast 12 proc., 8 proc. podatku od nieruchomości, obciążenie ich przeto obniża się do 10, 6 proc. — 15,5 proc. dochodu brutto.

W miastach mniejszych, niewydzielonych z powiatów ,niższe dodatki komunalne do podatku od nieruchomości równoważą się opłatami i dopłatami drogowymi od 1,2 do 4,2 proc., których nie ma w miastach wydzielonych.

W województwach zachodnich obciążenie fiskalne ma nieco inny charakter, bowiem komunalne dodatki do państwowego podatku od nieruchomości są niższe i wahają się od 1—3,8 proc., natomiast pobierany jest komunalny dodatek od podatku dochodowego, który wynosi od 1,2 do 1,8 proc. od dochodu brutto.

Do obciążenia komornego zaliczyć jeszcze należy podatek lokalowy w wysokości od 8 do 12 proc. komornego brutto, zależnie od wielkości lokalu. Wprawdzie podatek od lokali płacą lokatorzy, ale w rzeczywistości obciąża on właścicieli domów, gdyż o ile chodzi o lokale podlegające ochronie lokatorów, to wprowadzenie podatku nastąpiło ze względu na ograniczenie ustawowe komornego. Natomiast o ile chodzi o lokale w starych domach, niepodlegajce ochronie, — podatek ten wpływa bezpośrednio na obniżenie komornego, jakie można za lokale te uzyskać.

Zaznaczyć przy tym należy, że podatek państwowy od nieruchomości pobiera się także od komornego za lokale niewynajęte, oraz od komornego, które nie wpłynęło. Tak więc przy próżnostaniu lub stratach na komornym podana wyżej stopa procentowa wzrasta znacznie bardziej. Jest to szczególnie dotkliwe w domach o małych lokalach, gdzie mieszka więcej bezrobotnych, nie opłacajcych komornego na skutek moratorium mieszkaniowego dla bezrobotnych.

Przytoczymy dla porównania, że w kraju wysokiego fiskalizmu, jakim jest Francja, podatek państwowy od nieruchomości (contribution foncière des propriètès bâties) wynosi również 12 proc., ale nie od 100 proc. komornego brutto, lecz od 75 proc., bowiem 25 proc. odlicza się na koszty utrzymania i remontu. Przy tym ponieważ we Francji nie istnieje moratorium mieszkaniowe, straty z powodu niewypłacalności komornego są znacznie mniejsze.

Jeżeli teraz podsumujemy te obciążenia, to wypadnie, że we wszystkich województwach (prócz zachodnich) wynoszą one przy komornym poniżej 1000 zł. od 18,6 do 23,5 proc., zaś powyżej 1.000 zł. od 23,6 proc. do 37 proc. W województwach zachodnich cyfry te wynoszą odpowiednio od 17,5 do 20,3 proc. i od 23,7 do 35,6 proc. Ale jak już zaznaczyliśmy **jest to procent teoretyczny, skoro nie uwzględnia się strat, od których należy też płacić podatek od nieruchomości wraz z dodatkiem komunalnym i opłaty drogowe** w miastach niewydzielonych.

Jak wysokie jest obciążenie własności miejskiej w porównaniu z innymi dziedzinami gospodarczymi, przedstawimy na przykładzie budżetu stolicy.

Preliminarz budżetowy Warszawy na rok 1937/38 zawierał z tytułu dziewięciu dodatków do państwowych podatków (dział IX) kwotę 16.290.000 zł. dochodu. W tym kwota dodatku do pań-

Wieczór informacyjny

We środę dnia 22. lutego br. punktualnie o godzinie 7-mej wiecz. odbędzie się w lokalu Towarzystwa przy ulicy Mikołajskiej 8., II. p.

wieczór informacyjny

na którym adwokat Dr. Ludwik Lustbader wygłosi ODCZYT p. t.:

„Prawo dewizowe w odniesieniu do nieruchomości i praw rzeczowych"

WSTĘP WOLNY. WSTĘP WOLNY.

stwowego podatku od nieruchomości stanowiła 12.200.000 zł. czyli 75 proc. całego dochodu z tego działu, łączna kwota z pozostałych ośmiu dodatków wynosiła 4.090.000 (25 proc.).

O nadmiernym opodatkowaniu własności miejskiej świadczy (według tegoż preliminarza budżetowego) wysokość obciążenia na rzecz miasta st. Warszawy przemysłu, handlu i rzemiosła. Łączna kwota zarówno z tytułu dodatku do państwowego podatku przemysłowego (zł. 1.200.000 — dział IX par. 39), jak i z tytułu udziału miasta w państwowym podatku przemysłowym od obrotu (7.200.000 zł. — dział VIII par. 37) wynosi o 50 proc. mniej niż płaci własność nieruchoma, a właściwie część jej, bo tylko t. zw. stare domy w postaci tylko dodatku komunalnego od nieruchomości.

Jednak nie są to jeszcze wszystkie obciążenia fiskalne, oprócz tego własność miejska, w tym wypadku zarówno nowa jak i stara, płaci ukryte podatki w wygórowanych opłatach komunalnych za korzystanie z urządzeń miejskich, a więc za wodę, kanały, oczyszczanie miasta, świadczą o tym przelewy do kas miejskich czystych zysków, osiąganych przez miasta z tego tytułu.

Ponieważ opłaty za świadczenia są różne zależnie od miast, trudno ująć je w stały stosunek do komornego brutto, ale błędem byłoby zapominać o nich, gdyż stanowią poważną pozycję w budżecie wydatków właścicieli domów.

Ale nawet z wyliczenia obciążeń, które można było ująć ściśle w przytoczonym zestawieniu, wynika, że do 37 procent komornego przypada tytułem podatków na rzecz Skarbu Państwa i samorządu.

Nie wspominamy tu o istotnym koszcie wody, kanalizacji i innych świadczeń, które należą już do rubryki utrzymania domu.

Żadna inna grupa gospodarcza w Polsce nie ponosi tak wysokich ciężarów na rzecz państwa, a właściciel starego domu spełnia w znacznym stopniu funkcje poborcy podatkowego. (Gaz. Handl. nr. 252/38).

Jeszcze o antenach zbiorowych

„Kurier Polski“ w nr. 355/38 przytacza następujące uwagi na ten temat:

Jak sobie przeciętny obywatel wyobraża biurokratę?

Biurokrata w wersji popularnej jest to ponury żółciowy gryzipiór, który siedząc dzień cały na swym wygrzanym stołku, wpatruje się w zadymiony sufit i duma jakby tu obywatelom życie obrzydzić. A to wyśle nakaz płatniczy na 1 grosz, a to nakaże wszystkim wypełnić jakiś olbrzymi kwestionariusz, to znów poleci przeprowadzić statystykę ilości nietoperzy w gminie i t. d.

Ale ten popularny obraz biurokraty nie zawsze odpowiada rzeczywistości. Biurokrata istnieje w niezliczonych odmianach. Jest to zjawisko chorobowe, wynikające z pewnego systemu, nastawienia idącego z góry, które często paczy jednostki pracowite i spełniające swe obowiązki z całą dobrą wolą i wiarą.

Tym razem chodzi o sprawę znacznie donioślejszą i mającą szerszy zasięg niż wysłanie np. nakazu płatniczego na 1 grosz i tym podobne wyczyny.

Od pewnego czasu w całym prawie kraju ni z tego ni z owego wszystkie aparaty radiowe zaczęły działać gorzej. Wspaniałe superhetorodyny po 3 tysiące złotych zaczęły nagle charczeć i gwizdać, skromne detektory prawie straciły odbiór, popularne dwu- trzylampówki ograniczały zasięg do paru najbliższych stacyj, a wszyscy amatorzy radia zaczęli narzekać na odbiór.

Tłomaczono to sobie najrozmaiciej: że to wina pogody, że Warszawa I przeszkadza W-wie II i vice versa, że to wina lamp itd., itd.

Ale sprawą tą zainteresowali się również fachowcy, **zainteresowało się Polskie Radio,** któremu zaczęło to grozić zmniejszeniem ilości odbiorców. I cóż się okazało?

Fachowcy orzekli, że przyczyną 40-procentowego pogorszenia się odbioru radiowego są anteny zbiorowe. Specjalnie dotkliwie odczuła to Warszawa, gdzie niemal wszędzie anteny takie zostały założone. W innych miastach wskutek oporu właścicieli domów nie mogących pozwolić sobie na jednorazowy duży wydatek, termin zakładania anten przełożono, no i jest nadzieja, że teraz po kilkumiesięcznym doświadczeniu termin ten nigdy nie nastąpi.

Jakież są wyniki badań specjalistów? Przepisowa antena zbiorowa jest to wysoki maszt, od którego schodzi w dół pod ostrym kątem, niemal pionowo kilkanaście czy kilkadziesiąt anten w zależności od liczby lokatorów.

Normalna zaś antena musi się składać z części poziomej, która właśnie odbiera fale radiowe i z części pionowj, której zadaniem jest tylko odprowadzenie fal do aparatu. W przepisowej antenie zbiorowej nie ma tej części poziomej i z tego wynika większość zaburzeń.

W praktyce wygląda to następująco:

1) Kamienica mieszkalna jest jednym wielkim polem zakłóceń elektromagnetycznych których źródłami są dzwonki, windy, lampy, grzejniki, telefony i wszelkie inne urządzenia elektryczne. Antenia zbiorowa cała niemal znajduje się w tym polu zakłóceń, więc nic dziwnego, że czysty odbiór jest niemożliwy.

2) Jeśli jeden z lokatorów posiada czuły, wielolampowy odbiornik, zaś jeden z sąsiadów ma t. zw. aparat reakcyjny t. zn. zwykłą 1—2 lampówkę, gdzie gwizdy i trzaski są nieuniknione, to te wszystkie odgłosy dzięki równoległym antenom przenoszą się w sposób zwielokrotniony do aparatu silniejszego.

3) Posiadacze detektorów, zwłaszcza mieszkający na wyższych piętrach, nic prawie nie słyszą, gdyż detektor wymaga bardzo długiej, znacznie dłuższej niż zbiorowa, anteny.

4) No i wreszcie bardzo częsty wypadek: wystarczy, by 2—3 lokatorów uziemiło swoje anteny, idąc np. spać, wówczas posiadacz najwspanialszego radioodbiornika nic nie słyszy, gdyż jego antena zostanie przez tamte zaekranowana, odizolowana i będzie się zachowywać jak uziemiona.

Takie są najważniejsze skutki, jakie pociąga za sobą antena zbiorowa, a trzeba przyznać, że to dość jak na rezultat jednego niepotrzebnego rozporządzenia.

Anteny zbiorowe kazano założyć ze względów estetycznych; chciano uporządkować dachy. Przed wydaniem jednak zarządzenia, które wymyślił ktoś przy zielonym biurku, a które odbiło się nie tylko na milionie niemal radioabonentów, ale na 4 milionach radiosłuchaczy, należało się zastanowić i poradzić fachowców. Podpisanie rozporządzenia jest rzeczą łatwą i stanowi pewną pokusę: ale czy nie należało przed tym dokonać prób? Założyć na kilku gmachach państwowych próbne anteny zbiorowe? Wtedy nie doszłoby do tego, że po zdobyciu doświadczenia na skórze obywateli — trzeba będzie rozporządzenie „nowelizować“.

W.

Ulgi dla nowowznoszonych budowli

Z dniem 1 stycznia 1939 r. weszły w życie przepisy ustawy o ulgach inwestycyjnych w zakresie ulg dla nowowznoszonych budowli.

Z uwagi na to, że przepisy te wprowadzają zasadnicze zmiany w dotychczasowym stanie rzeczy, podajemy je poniżej.

Ulgi w zakresie podatku od nieruchomości:

10-letnie zwolnienie.

Zasadniczo nowowznoszone budowle oraz części dobudowane, zarówno mieszkalne jak i przeznaczone na inne cele, w miastach i gminach wiejskich, korzystają z 10-letniego okresu zwolnienia od podatku od nieruchomości na obszarze całego państwa z wyjątkiem Gdyni, gdzie ulgi te służą nadal w ciągu 15 lat.

Bieg dziesięciolecia terminu zwolnienia podatku od nieruchomości nowowzniesionych budowli i części dobudowanych rozpoczyna się z dniem, w którym chociażby jeden lokal (pomieszczenie) poza mieszkaniem dozorcy domowego został oddany do używania, bez względu na to, czy używanie nastąpiło za zezwoleniem czy też bez zezwolenia właściwej władzy budowlanej, przy czym przez części dobudowane rozumie się przybudowę lub nadbudowę, a więc w żadnym razie nie przebudowę.

15-letnie zwolnienie.

Przewidziany wyżej okres dziesięcioletni przedłuża się do lat piętnastu dla domów mieszkalnych, zawierających lokale mieszkalne nie większe niż trzyizbowe.

Piętnastoletnie zwolnienie od podatku od nieruchomości służy wymienionym domom (budowlom nowowznoszonym i częściom dobudowanym) pod warunkiem, że wszystkie lokale mieszkalne w tych budowlach będą się składać nie więcej niż z trzech izb. Istnienie w takiej budowli choćby jednego lokalu, składającego się z więcej niż z trzech izb, uzasadnia tyko dziesięcioletnie zwolnienie od podatku od nieruchomości. Nie wpływa natomiast na prawo do piętnastoletniego zwolnienia od podatku od nieruchomości istnienie w takiej budowli lokali mieszkalnych, np. przemysłowych, handlowych, garaży i t. p.), lokale te jednak korzystają ze zwolnienia od podatku od nieruchomości tylko przez 10 lat.

Ze zwolnieniem od podatku od nieruchomości wiążą się ściśle ulgi w podatku od lokali, przy czym piętnastoletnie zwolnienie od podatku od lokali służy tylko tym lokalom mieszkalnym, które znajdują się w nieruchomościach, korzystających z 15-letniego zwolnienia od podatku od nieruchomości.

Wymienione wyżej ulgi w podatku od nieruchomości przyznawane będą z urzędu, tj. bez obowiązku składania podań przez płatników. Władza, sprawująca nadzór nad budownictwem przesyłać będzie właściwemu miejscowemu urzędowi skarbowemu w terminach o końca lipca i do końca stycznia każdego roku wykaz budowli wykończonych w ciągu każdego półrocza, poprzedzającego te miesiące, z wymienieneim szczegółów, uzasadniających korzystanie z ulg.. Na podstawie tych danych władza skarbowa wyda orzeczenie o uldze.

Ulgi w zakresie podatku dochodowego:

Prawo potrącenia kosztów budowy.

Osoby fizyczne i prawne oraz członkowie spółdzieni mieszkaniowych lub mieszkaniowo - budowlanych bez względu na to, czy nowowzniesiony dom wybudowany został na obszarze gminy miejskiej, czy też na obszarze gminy wiejskiej, mają prawo z dochodu podlegającego opodatkowaniu potrącić sumy będące częścią tego dochodu, a zużyte na budowę, z wyłączeniem jednak sum, uzyskanych z pożyczek, udzielonych przez Państwowy Fundusz Budowlany. Prawo potrącenia nie może wynosić więcej niż 15.000 zł. na pierwszy lokal mieszkalny i 5.000 zł. na każdy następny lokal mieszkalny. (Dla Warszawy odpowiednio — 20.000 zł. i 7.000 zł.).

Jedynie na obszarze C. O. P. i Gdyni ulgi te służą bez żadnych ograniczeń, tj. ani co do wysokości dopuszczalnych do potrąceń kosztów budowy, ani co do ilości izb w poszczególnych lokalach mieszkalnych.

Potrącenie, o którym mowa wyżej, dokonane będzie w zasadzie z dochodu danego roku operacyjnego, w którym sumy zużyte na budowę lub na inwestycje wydatkowano. Jeżeli zaś suma, ulegająca potrąceniu, przewyższy ten dochód, nadwyżka będzie potrącona z dochodu następnych 4-ch lat. Prawo potrącenia może być zatem realizowane w ciągu 5 lat.

Osobom prawnym prawo to służy wyłącznie dla jedno i dwuizbowych mieszkań jednakże niezależnie od tego czy wznoszona przez nie budowla zawierać będzie oprócz tych mieszkań również mieszkania większe.

Podatek dochodowy przypadający od dochodu pozostałego po potrąceniu kosztów budowy oblicza się według stopy procentowej takiej jak przypadałaby do płacenia, gdyby potrąceń żadnych nie było. Sposób obliczenia podatku dochodowego wyjaśni następujący przykład: Dochód płatnika wynosił zł. 100.000; od sumy tej podatek wynosi zł. 25.044,— czyli stopa procentowa podatku wynosi 25.04 proc. Z tytułu poniesionych kosztów budowy służy płatnikowi prawo potrącenia np. 90.000 zł., pozostaje do opodatkowania 10.000. Otóż od tej sumy wymierza się podatek nie według skali podatku dochodowego, lecz stosuje się stopę 25.04 proc., a więc podatek wyniesie zł. 2.504.

Zwolnienie dochodów od podatku dochodowego.

Dochody, płynące z nowowznoszonych domów mieszkalnych w gminach miejskich wolne są od podatku dochodowego do końca dziesiątego roku podatkowego od chwili ukończenia budowy, pod warunkiem, że budowle te zawierają mieszkania nie większe niż dwuizbowe.

Jeżeli nowowzniesiony dom składa się również z innych lokali niż mieszkalne, wówczas jest wolny od podatku dochód z domu w takiej części, jaka odpowiada proporcjonalnie przychodowi z lokali mieszkalnych w stosunku do przychodu z całego domu.

Dziesięcioletni okres zwolnienia od podatku dochodowego obejmuje 10 kolejno po sobie następujących lat podatkowych, począwszy od roku podatkowego, obejmującego rok operacyjny, w którym budowa domu została wykończona.

Przez wykończenie budowy lub dobudowy rozumie się wykonanie wszystkich robót związanych z budową lub dobudową z wyjątkiem zewnętrznego tynkowania lub licowania. Budowlę uważa się za wykończoną również wówczas, gdy wszelkie lokale są oddane w używanie, chociażby wymienione roboty nie zostały w całości wykonane.

Jeżeli dom mieszkalny zostanie oddany choćby częściowo do używania przed ukończeniem budowy, dochód z tego domu, płynący w okresie od oddania do częściowego używania do dnia ukończe-

nia budowy podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych.

Ulgi w podatku dochodowym przyznawane są również z urzędu. Płatnik, w zeznaniach o dochodzie nie ma potrzeby wykazywania dochodów z domu zwolnionego od podatku. Winien tylko do zeznania za rok operacyjny, w którym budowa domu została ukończona, załączyć zaświadczenie, stwierdzające: a) datę ukończenia budowy domu, b) że dom ten jest położony w gminie miejskiej, c) że posiada on lokale mieszkalne nie większe niż dwuizbowe, d) że posiada on również lokale niemieszkalne, o ile to rzeczywiście zachodzi.

W razie oddania budynku do użytku przed wykończeniem płatnik powinien dołączyć do zeznania o dochodzie zamiast wymienionego zaświadczenia — oświadczenie, że wszystkie lokale w budynku, stanowiącym przedmiot ulgi zostały oddane w używanie oraz podać datę oddania w używanie ostatniego lokalu.

Jeżeli dom zawiera wyłącznie lokale mieszkalne i stanowi jedyne źródło dochodu płatnika, nie ma on obowiązku składania zeznań o dochodzie za okres zwolnienia. Zaświadczenie jednak powinien przedstawić w dniu, w którym byłby obowiązany złożyć zeznanie.

Prawo potrącenia kosztów robót kanalizacyjnych i wodociągowych oraz budowy garaży.

Właścicielom nieruchomości, którzy przeprowadzą w swoich domach kanalizację lub wodociągi, bądź wybudują garaże, służy prawo potrącenia z ogólnego dochodu podlegającego opodatkowaniu, sum wydatkowanych na ten cel z wyłączeniem pożyczek, udzielonych przez Państwowy Fundusz Budowlany.

Zwolnienia od opłat stemplowych.

Pisma tyczące się przejścia własności nowych budynków mieszkalnych, składających się wyłącznie z lokali jedno- lub dwuizbowych, bądź budynków mieszkalnych na terenie C. O. P. oraz w granicach administracyjnych miasta Gdyni, wolne są od opłat stemplowych, o ile pismo takie zostało sporządzone po raz pierwszy w ciągu 2-ch lat od dnia, w którym zaczęto go używać w całości lub w części. W razie, gdy budynek nie jest wykończony, umowa o przejście własności tego budynku wolna jest od opłat stemplowych w ciągu 4-ch lat od dnia rozpoczęcia robót technicznych, celem położenia fundamentów.

Wszystkie wymienione wyżej ulgi dla nowowznoszonych budowli służą pod warunkiem, że budowa rozpoczęta zostanie po 1 stycznia 1939 r., a ukończona nie później niż do dnia 31 grudnia 1942 roku.

Do domów mieszkalnych lub garaży, których budowa została lub będzie rozpoczęta przed dniem 1 stycznia 1939 r., stosują się ulgi przewidziane w ustawie z dnia 24 marca 1933 r. o ulgach dla nowowznoszonych budowli.

Osoby, które budowę domów rozpoczęły przed dniem 1 stycznia 1939 r., powinny w celu zachowania prawa do ulg wykazać się zaświadczeniem władzy sprawującej nadzór nad budownictwem, że w dniu 31 grudnia 1938 r. były wykonane fundamenty pod wznoszony dom. To samo dotyczy części dobudowanych z tą różnicą, że przy budowie pięter wymagane jest zaświadczenie, że były rozpoczęte roboty murarskie związane z dobudową tych pięter.

—§o§—

Zmiany w procedurze cywilnej

W Dzienniku Ustaw R. P. Nr. 89/38 poz. 609 ogłoszony został dekret Prezydenta Rzeczypospolitej, wprowadzający zmiany w procedurze sądowej. Dekret ten ma na celu usprawnienie postępowania sądowego i w znacznej mierze przyczynić się ma do przyspieszenia toku spraw.

W części drugiej powyższego dekretu umieszczone zostały zmiany odnośnie przepisów o postępowaniu spornym i egzekucyjnym w sprawach cywilnych. Niektóre z tych zmian mają doniosłe znaczenie dla własności nieruchomej, wobec czego podajemy je poniżej.

Dekret rozszerza właściwość rzeczową **sądów grodzkich**, poddając ich kompetencji sprawy majątkowe, w których **wartość przedmiotu sporu nie przekracza 2.000 zł.**, gdy dotychczas sądy grodzkie rozstrzygały sprawy tylko do 1000 zł. Wprowadzone jednak zostały pewne ograniczenia kompetencji sądów odnośnie spraw komornianych.

Dotychczas do właściwości sądów grodzkich należały bez względu na wysokość przedmiotu sporu wszystkie sprawy komorniane, a więc spory o istnienie, unieważnienie, albo rozwiązanie umowy najmu, o roszczenia pieniężne z najmu, wynikające oraz sprawy o wydanie lub odebranie przedmiotu najmu i zatrzymanie rzeczy, wniesionych przez lokatora do przedmiotu najmu. Obecnie kompetencji sądów grodzkich podlegać będą tego rodzaju sprawy **tylko w wypadkach,** gdy **wartość przedmiotu sporu nie przekroczy 2.000 zł., w w innych zaś wypadkach sprawy te będą musiały być kierowane do sądów okręgowych.** W związku z tym staje się specjalnie ważna kwestia ustalenia wartości przedmiotu ssoru w powyższych sprawach wynikających ze stosunku najmu, w szczególności w sprawach o eksmisję. Dekret reguluje to zagadnienie, postanawiając, że w sprawach o istnienie, unieważnienie lub rozwiązanie umowy najmu lub dzierżawy oraz o wydanie lub odebranie przedmiotu najmu lub dzierżawy (eksmisje) **wartość przedmiotu sporu stanowi przy umowach, zawartych na czas oznaczony, suma czynszu za czas sporny, lecz nie więcej niż za rok: przy umowach zawartych na czas nieograniczony — suma czynszów za czas potrzebny do wypowiedzenia.** O ile wypowiedzenie najmu jest kwartalne, to wartość przedmiotu sporu w sprawach o eksmisję stanowi kwartalne komorne, przy miesięcznym wypowiedzeniu — komorne miesięczne.

Doniosłe znaczenie dla właścicieli nieruchomości posiada również zmiana przepisu o egzekucji długu hipotecznego z ułamkowej części nieruchomości. **Egzekucja taka przeciwko współwłaścicielowi może być wszczęta tylko wówczas, gdy część ta nie jest obciążona łącznie z innymi częściami.** Opisowi i oszacowaniu podlega cała nieruchomość, sprzedaży zaś tyko część należąca do dłużnika. Przepis ten stosuje się również do egzekucji z ułamkowej części nieruchomości niehipotekowanych. Wystąpienie przeto przeciwko współwłaścicielowi nie jest możliwe, gdy hipoteka ciąży na całej nieruchomości. Dotychczasowy zaś przepis dopuszczał tę możliwość, wymagając tylko od wierzyciela złożenia wniosku o podział długu odpowiednio do wartości poszczególnych części ułamkowych.

Szereg przepisów nowego dekretu zmierza do odciążenia sądów. Do nich należy m. in. podniesienie minimalnej ilości sporu przy wnoszeniu skargi kasacyjnej z 500 zł. do 1.500 zł. w sądach powszechnych oraz z 300 zł. do 500 zł. w są-

(Dokończenie obok)

Z ORZECZNICTWA

Uprawnienia zarządcy realności

W pewnym sporze sądowym, w którym zarządca realności domagał się usunięcia lokatorów z powodu niepłacenia czynszu zarzucono, że zarządca realności nie jest uprawnionym do takiego żądania, lecz tylko właściciel realności. Sądy nie uwzględniły tego zarzutu i uznały że zarządca jest pełnomocnikiem w zakresie powierzonego mu zarządu (art. 94 § 2, 95 kod. zob.), a usuwanie lokatorów, nie wypełniających swych umownych zobowiązań z przedmiotu najmu oraz ściąganie zaległ. komornego jest jedną z czynności należytego zarządu realnością czynszową. Dlatego **zarządca realności jest uprawnionym** jako pełnomocnik właściciela **do wnoszenia i popierania** odnośnych procesów. (Orz.. S. N. 7. XII. 1937, C. II. 1489/37, Sąd Gr. Kraków II. 3. C. 252/36).

Zarządca przymusowy domu czynszowego **jest uprawniony do wypowiedzenia.** Wynika to z art. 777 § 1 k. p. c. (Orz. S. N. 8. VII. 1937, C. II. 451/37, Prz. Pr. 1938, poz. 71).

—§o§—

Dopuszczalność odliczania podatków dotyczących poprzednich okresów

W kwestii tej zapadło doniosłe orzeczenie Najwyższego Trybunału Administracyjnego z dnia 13 czerwca 1938 r. (l. rej. 642/37 i 1793/37)(w którym N. T. A. ustalił tezę, że **odliczeniu** w myśl art. 10, p. 5 ustawy o podatku dochodowym od ogólnego dochodu faktycznie poniesionych w miarodajnym okresie wydatków, **nie stoi na przeszkodzie fakt, że dotyczą one poprzednich okresów gospodarczych.**

Stanowisko N. T. A. odnosi się nie tylko do wydatków wymienionych w powyższym punkcie, tj. do podatków, ale również odsetek od długów, wartości pieniężnej rent i ciężarów opartych na tytułach prawnych i t. p. — słowem do wszystkich wydatków podlegających odliczeniu od ogólnego dochodu z wyjątkiem bonifikat, które podlegają odliczeniu tylko w wysokości faktycznie udzielonych w danym roku lub poprzedzającym roku podatkowym.

Z powyższego orzeczenia wynika, że ustalenie dochodu podatkowego dokonywa się następująco: Od osiągalnych przychodów uzyskanych w danym roku służy płatnikowi prawo potrącenia wydatków wymienionych w art. 6 (kosztów osiągnięcia, zachowania i zabezpieczenia tych przychodów, odpisy amortyzacyjne, straty) a następnie uwzględnia się odliczenia z art. 10, tj. odsetki od długów, renty i trwałe ciężary ciążące na źródłach dochodu, opłaty emerytalne, ubezpieczenia o ile nie przekraczają łącznie 300.— zł., składki od ubezpieczeń na wypadek śmierci lub na do życie o ile nie przekraczają na rachunek samego płatnika 300 zł. rocznie, zaś na płatnika i członków rodziny będącej na jego utrzymaniu 600 zł. rocznie, wreszcie wszystkie podatki bezpośrednie państwowe i samorządowe, przy czym jest rzeczą obojętną, do którego okresu wydatki powyższe się odnoszą, byleby były faktycznie poniesione.

Powyższe orzeczenie stanowi wyraźną korekturę praktyki władz wymiarowych, które stały na stanowisku odliczalności wydatku poniesionego tylko w danym okresie operacyjnym. Orzeczenie to przeto będzie miało znaczenie przede wszystkim dla tych płatników, którzy w danym okresie operacyjnym wpłacają zaległe podatki za ubiegłe wzgl. za przyszłe okresy operacyjne. (Przegl. Kup. Nr. 4/39).

—§o§—

Świadczenia na pomoc zimową

Apelujemy do P. T. Właścicieli Realności, aby wzięli udział w ogólnej akcji niesienia pomocy bezrobotnym przez opłacanie składki według ustalonych norm.

Podstawą do obliczenia tych świadczeń jest dochód netto, przyjęty za podstawę wymiaru podatku dochodowego za rok podatkowy 1937 (czyli osiągnięty w roku operacyjnym 1936). W razie złożenia nierozstrzygniętego dotychczas odwołania, należy przyjąć za podstawę niesporną część dochodu. Od powyższego (rocznego) dochodu netto należy odjąć kwotę wymierzonego podatku dochodowego, pozostałość podzielić przez 12 i od otrzymanej w ten sposób kwoty miesięcznego dochodu obliczyć miesięczną sumę ofiary na Pomoc Bezrobotnym według następującej skali procentowej:

mies. doch. netto	mies. ofiara na Pom. Zim. Bezrob.
do 120 zł.	20 groszy
od 121 zł. do 300 zł.	½%
od 301 zł. do 600 zł.	¾%
od 601 zł. do 800 zł.	1¼%
od 801 zł. do 1000 zł.	1¾%
od 1001 zł. do 2000 zł.	2¼%
od 2001 zł. do 2500 zł.	3%
od 2501 zł. wzwyż	4%

Kwotę obliczoną w wyżej podany sposób należy wpłacać co miesiąc w grudniu br., w styczniu, lutym, marcu i kwietniu 1939 r.

Do domów nowowzniesionych, zwolnionych od podatku dochodowego, stosuje się ta sama skala z tym że za dochód netto przyjmuje się 60% przychodu brutto.

Skala świadczeń (podana wyżej) została obniżona w porównaniu z zeszłoroczną.

dach pracy. Temu samemu celowi służy powierzenie komornikom dokonania planu podziału sum, uzyskanych z egzekucji i in. W dekrecie zawarte też są pewne postanowienia, które winny się przyczynić do przyspieszenia osądzania spraw, dotyczy to wnioszenia pozwu, ogłoszenia wyroku i postanowień oraz innych drobnych zmian.

Przedłużenie obniżki komornego

Z dniem 1 stycznia 1939 r. miała wejść w życie podwyżka wszystkich czynszów obniżonych z końcem 1935 r. Wzrost ten wynosić miał 2 i pół proc. podstawowego czynszu za odnośne pomieszczenia.

Dnia 9 grudnia ub. r. jednak sejm przyjął wniesiony przez Rząd projekt ustawy o przedłużeniu obniżki komornego w domach podlegających ochronie lokatorów **do 31 marca 1940 r.**, tj. o dalsze 5 kwartałów. Od tej daty dopiero komorne ma wzrastać a 2 i pół proc. podstawowego komornego aż do osiągnięcia pełnej wysokości podstawowego komornego.

Komunikaty:

W związku z koniecznością usprawnienia doręczenia przesyłek pocztowych, Dyrekcja Okręgu Poczt i Telegrafów w Krakowie zwróciła się do naszego Towarzystwa o udostępnienie przez poszczególnych właścicieli realności, wind listonoszom. Z uwagi na słuszność powyższego postulatu zwracamy się do P. T. Członków z apelem, aby zezwolili na bezpłatne korzystanie z wind, znajdujących się w ich realnościach doręczycielom pocztowym przy wykonywaniu funkcji doręczycielskich.

—§—

Zarząd miejski w Krakowie (nr. bud. pr. 120/38/A) nadesłał nam następujące pismo, którego treść podajemy P. T. Członkom do wiadomości:

„Organy techniczne Zarządu Miejskiego w Krakowie stwierdziły, że w niektórych budynkach, szczególnie starych, części konstrukcyjne balkonów i ganków, bądź to żelazne bądź też drewniane, pod działaniem wpływów atmosferycznych uległy znacznemu osłabieniu, tak że stan ich zagraża poważnie bezpieczeństwu publicznemu. W wielu wypadkach konstrukcje żelazne osłonięte są drzewem, blachą i t. p. materiałami, skutkiem czego działanie rdzy pozostaje niewidocznym, co w znacznej mierze zwiększa niebezpieczeństwo zawalenia się ich.

Podając powyższe do wiadomości upraszam o powiadomienie o tym członków tamt. Towarzystwa i pouczenie ich by we własnym dobrze zrozumiałym interesie skontrolowali przez osoby fachowe w swych realnościach stan ganków i balkonów i nie czekając na zarządzenie władz, przeprowadzoli jak najśpieszniej konieczne ze względu na bezpieczeństwo publiczne, roboty i naprawy.

—§—

Rozp. Ministra Spraw Wewn. z 14 czerwca 1937 r. nakłada na właścicieli domów o więcej niż dwu kondygnacjach obowiązek zakładania skrzynek listowych dla doręczania mieszkańcom korespondencji listowej. Z uwagi na to, że obowiązek ten dotyczy tylko tych właścicieli, którzy po dniu 26 czerwca 1937 r. wznieśli nowe budynki, a istniejące nadbudowali, powiększyli lub przebudowali, — Urząd Pocztowy Kraków 1. mając na względzie korzyści z posiadania takich skrzynek wynikające, zwrócił się do naszego Towarzystwa o zalecenie P. T. Członkom, aby zechcieli **dobrowolnie** zakładać szafki listowe w swych realnościach.

—§—

Centralne Stowarzyszenie Właścicieli Nieruchomości m. Łodzi i woj. łódzkiego obchodziło w ub. miesiącu dziesięciolecie wydawnictwa czasopisma, poświęconego sprawom własności nieruchomej p. n. „Łódzki Głos Obywatelski“. Należy stwierdzić z uznaniem, że praca i wysiłki Redakcji nie poszły na marne. Z naszej strony **życzymy Redakcji Łódzkiego Głosu Obywatelskiego dalszego rozwoju i owocnej pracy dla dobra własności nieruchomej.**

—§—

Przypominamy P. T. Członkom, że do dnia 1 marca br. należy złożyć zeznanie o dochodzie.

Przypominamy, że każdy z P. T. Członków może korzystać z bezpłatnych porad prawnych dotyczących jego realności codziennie w biurze Towarzystwa przy ul. Mikołajskiej 8, II. p. w godzinach od 16.30 do 19-tej, w soboty od 10—12.

Wydawca: Towarzystwo Właścicieli Realności Wielkiego Krakowa w Krakowie. Red. Dr. Leon Geldwerth.

Drukarnia M. Lenkowicza, Kraków, Meiselsa 4.